

Samenvatting onderzoek van 13/02/2025 voor entiteit EN21-020847

Woningcontroleur: Tim Hendrickx (Turnhout)

Overzicht van de gebreken van het onderzoek in entiteit Graatakker 187, 2300 Turnhout met een eindbeoordeling **ongeschikt/onbewoonbaar**.

Pand

Gebreken in het pand

BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren): 21: vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen (cat 1)

In de rechterzijgevel (voorzetgevel) zit een trapsgewijze scheur. Op termijn kan deze leiden tot instabiliteit van deze muur.

Ook in de achtergevel (bergruimte) zit een trapsgewijze scheur in de buitengevel.

ELEKTRICITEIT: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand (cat 3)

De elektrische installatie van de woning is verouderd:

- In de leefruimte zijn er geen stopcontacten met aarding, maar worden wel toestellen klasse I (die aarding nodig hebben) op dergelijke stopcontacten aangesloten. (cat III)
- In de keuken bevinden zich aan het aanrecht een stopcontact met aardingspen, dewelke niet is aangesloten op een aardgeleider. In de keuken is er slechts 1 stopcontact met een werkende aardgeleider voorzien (muur die uitsteekt op de ruimte in gebruik voor kinderopvang). De afwasmachine is aangesloten op een stopcontact zonder aarding (cat III)
- In de badkamer is de condensatieketel aangesloten op een stopcontact zonder aarding. Beide aanwezige stopcontacten hebben een aardingspen, maar zijn niet aangesloten op aarding. (cat III)
- In de slaapkamer voor is het stopcontact naast de deur voorzien van een aardingspen, maar niet aangesloten op een aardgeleider.

Dergelijke stopcontacten geven een vals gevoel van veiligheid.

In de slaapkamer achter is de afdekplaat van de combinatie schakelaar stopcontact hersteld met tape.

De hoofdschakelaar van de elektriciteit is niet bereikbaar omdat de kelder tijdens het OTP volledig onder water staat.

WATER: 71: watertoevoer niet afsluitbaar / toegankelijk voor alle bewoners (cat 1)

De kelder stond tijdens het OTP volledig onder water, waardoor de watermeter niet bereikbaar was.

VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S: 82: het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (cat 2)

Ondanks dat er in de woning heel wat rookmelders aanwezig zijn, wordt er niet voldaan aan de rookmeldersverplichting, waarbij er minstens eentje aanwezig moet zijn per bouwlaag. Er is nl. geen rookmelder geïnstalleerd op de zolderverdieping en de kelder.

Woning Graatakker 187, 2300 Turnhout Eengezinswoning

Oppervlakte: 94,44m²

Gebreken in de woning

DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS: 102: condenserend vocht met schimmelvorming (cat 1)

In de slaapkamer vooraan is er condensatie met schimmelvorming aan het plafond van de erker.

BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren): 111: opstijgend vocht / doorslaand vocht (cat 2)

Opstijgend vocht op diverse plaatsen in de buitenmuren van de woning:

- in het achterste deel van de leefruimte in de linkerzijgevel (gemeenschappelijke muur).
- in de keuken in de rechterzijgevel.

KELDER(S): 141: vochtige keldermuren-vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig (cat 2)

Tijdens het OTP stond er minstens 10cm water in de kelder. Voor zover zichtbaar waren de muren aangetast door vocht.

BINNENWANDEN: 151: opstijgend vocht (cat 2)

Opstijgend vocht op diverse plaatsen in de woning in de binnenmuren:

- in de keuken in de muur die uitgaat op de speelruimte en de muur die uitgaat op de bergruimte.
- in de bergruimte
- in de leefruimte in de muur die uitgaat op de speelruimte en keuken en muur die uitgaat op de gang.

BINNENWANDEN: 152: condenserend vocht met schimmelvorming (cat 1)

In de traphal op de 2e verdieping zijn er sporen van condenserend vocht met schimmelvorming op de muur die uitgaat op de zolder.

BINNENWANDEN: 153: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt (cat 1)

In de bergruimte is de binnenmuur beschadigd en/of onvoldoende afgewerkt.

ELEKTRICITEIT: 193: geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (cat 2)

Er zijn onvoldoende vrije geaarde stopcontacten in de buurt van het aanrecht. Naast deze in gebruik voor vaste toestellen, zoals een oven en een koelkast, enz. dienen er 2 vrije geaarde stopcontacten aanwezig te zijn. In de gehele keuken werd slechts 1 stopcontact met aarding aangetroffen.

LUCHTKWALITEIT: 224: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken (cat 1)

De keuken kan niet op voldoende manier verlucht worden via een raam en/of rooster (de dampkap volstaat niet).

TOEGANKELIJKHEID: 233: ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping) (cat 2)

Er bevindt zich een opengaand raam in de traphal tussen de eerste en de zolderverdieping, dewelke op een hoogte zit van 67 cm. Bij ramen op een hoogte van minder dan 75cm dient er een bijkomende borstwering voorzien te worden.

ENERGETISCHE PRESTATIE: 251: de woning bezit niet de vereiste dakisolatie / de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden (cat 2)

Hoewel het hoofddak (zadeldak) geïsoleerd is (dit kan vastgesteld worden vanop de zolder), is het onduidelijk dat het platte dak van de achterbouw geïsoleerd is. Er is ook geen geldig EPC.

Opmerking in de woning

- Zowel in de kelder als in de 2e leefruimte (in gebruik als speelruimte voor de kinderopvang) zijn er leidingen van de CV geïsoleerd met mummieplaster. De kans is reëel dat er in dergelijke mummieplaster losse asbestvezels verwerkt zijn, wat een zeer ernstig gezondheidsrisico voor de bewoners/bezoekers inhoudt. We raden ten eerste aan om een staal van de mummieplaster door een erkend asbest-labo te laten analyseren.
- De houten vloer in de 2e leefruimte lijkt onder gedimensioneerd. Aangezien dit op gelijkvloers niveau is, is er verder geen risico.